

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Conférence nationale sur le logement
de 2024 de la Société canadienne
d'hypothèques et de logement :

Ce que nous avons entendu



Pour demander un support de substitution, veuillez
communiquer avec nous :

1-800-668-2642
centrecontact@schl.ca

700, chemin de Montréal,
Ottawa (Ontario) K1A 0P7

SCHL.ca

Canada



Remerciements

Tout comme la conférence dont il rend compte, ce rapport a pu voir le jour grâce au soutien de nombreuses autres personnes. Nous tenons à remercier l'équipe immédiate qui a travaillé sur ce rapport, notamment Erik Blache, Kathie Howes et Sandy Fusaro, ainsi que nos collègues du Studio et des Services linguistiques de la SCHL. Nous remercions aussi les personnes qui ont relu le rapport à l'interne : Kate Thorne et Surma Das.

Nous adressons nos remerciements à tous les employés et bénévoles de la SCHL qui ont aidé à rendre la conférence possible. Merci d'avoir organisé un événement fantastique. Nous tenons également à remercier tous les conférenciers, présentateurs, animateurs et exposants de la Zonelno. Sans vos idées et vos contenus, il n'y aurait pas de conférence.

Enfin, un grand merci au public et à nos lecteurs de nous accorder du temps et de nourrir le dialogue en communiquant leurs points de vue. Nous espérons que ce rapport permettra de poursuivre le dialogue.

Auteurs :

Julia Markovich, **Conseillère,**
Division de la recherche, SCHL

Elisabeth Feltaous, **Spécialiste principale,**
Division de la recherche, SCHL

Shannon Rogalski, **Spécialiste principale,**
Division de la recherche, SCHL

Anna Froehlich, **Analyste principale,**
Logement, Infrastructures et Collectivités Canada (LICC)

Avant-propos de Sean Fraser, ministre du Logement, de l'Infrastructure et des Collectivités

À l'heure actuelle, le logement représente l'une des plus grandes pressions sur la population. Il n'y a jamais eu autant de locataires parmi les jeunes au Canada et ces jeunes n'ont pas les moyens de s'acheter une habitation dans leur collectivité. Les familles ont de la difficulté à trouver un bon endroit où s'installer. Les personnes âgées sont forcées de déménager dans un logement plus petit. Trop de gens vulnérables peinent à se loger.

Néanmoins, je demeure optimiste quant à notre capacité à trouver des solutions à la crise du logement que traverse le Canada. Pourquoi suis-je optimiste? En raison de conversations comme celles qui ont eu lieu à la Conférence nationale sur le logement de 2024.

J'ai souvent dit qu'il fallait adopter une approche Équipe Canada pour remédier à la crise du logement et rétablir l'abordabilité pour la population canadienne. L'expertise, les idées et l'engagement que la conférence a permis de mettre en évidence témoignent de l'incroyable force de cette équipe.

Les chefs de file du secteur de la construction, les institutions financières, les décideurs, les fournisseurs de logements sans but lucratif, les constructeurs d'habitations et d'autres personnes mettent tout en œuvre pour résoudre cette crise.



Pour sa part, le gouvernement du Canada est là pour les soutenir, à tous les niveaux. Nous avons récemment publié le rapport Résoudre la crise du logement : Plan du Canada sur le logement¹ – une stratégie audacieuse pour créer 3,87 millions de logements d'ici 2031. Ce plan, appuyé par les investissements du budget de 2024², propose une série complète de mesures pour faire ce qui suit :

- **Construire plus de logements** en réduisant les coûts de construction, en aidant les villes à faciliter la construction immobilière à un rythme accéléré, en changeant les méthodes de construction des constructeurs canadiens et en augmentant la main-d'œuvre pour s'assurer que le travail est fait.
- **Faciliter la location d'un logement ou l'accès à la propriété** en veillant à ce que chaque locataire ou propriétaire ait un logement qui répond à ses besoins et la stabilité nécessaire pour le conserver. Nous prenons des mesures visant à : protéger les locataires contre les hausses injustes des loyers; tirer parti de l'historique des paiements de loyer afin d'améliorer les pointages de crédit; augmenter la limite des retraits du régime d'accession à la propriété; prolonger la période d'amortissement des prêts hypothécaires pour les acheteurs d'une première propriété nouvellement construite; et plus encore.
- **Aider les personnes qui n'ont pas les moyens de se payer un logement** en bâtissant plus de logements abordables et locatifs – notamment pour les étudiants, les personnes âgées, les personnes en situation de handicap et les groupes dignes d'équité – et en éliminant l'itinérance chronique au Canada.

La résolution de la crise du logement ne peut se faire du jour au lendemain ni au moyen d'une seule mesure, mais on peut y parvenir. J'encourage tout le monde à poursuivre les conversations importantes de la Conférence nationale sur le logement, à faire connaître leurs nouvelles idées et à créer de nouveaux liens. Par-dessus tout, la population canadienne et les partenaires du secteur du logement ont la garantie que le gouvernement du Canada continuera de faire tout ce qu'il peut pour rétablir l'abordabilité et l'équité pour toutes les générations.



L'honorable Sean Fraser, Ministre du Logement, de l'Infrastructure et des Collectivités Canada (LICC) en conversation avec Tim Richter (président et directeur général de l'Alliance canadienne pour mettre fin à l'itinérance).

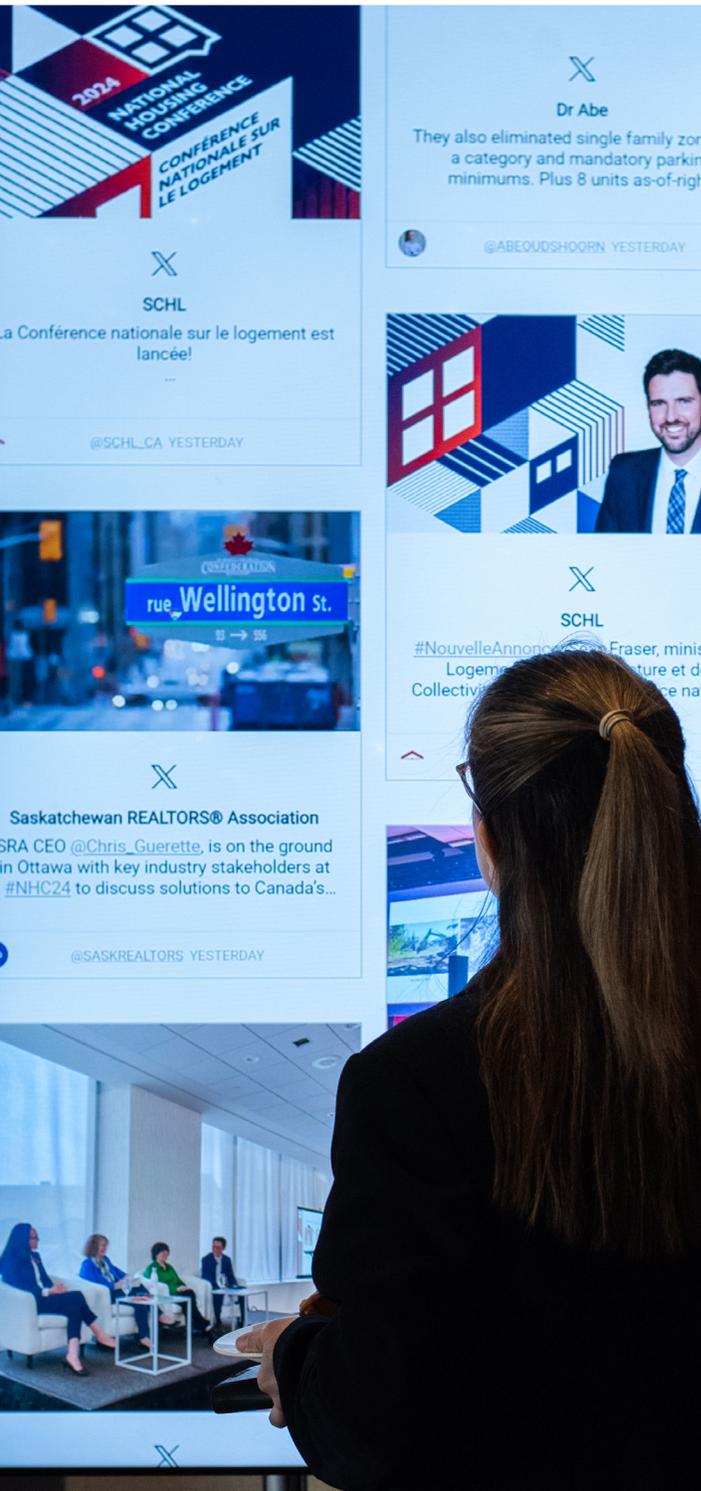
¹ <https://logement-infrastructure.canada.ca/housing-logement/housing-plan-logement-fra.html>

² <https://www.budget.canada.ca/2024/home-accueil-fr.html>

Table de matière

Introduction	6
Ce que nous construisons	7
Écarts dans l'offre de logements	8
Le bon type d'offre	9
Logements hors marché	9
Logement, infrastructures et collectivités complètes	10
Dans la ZonelInno	13
Comment nous construisons	14
Conversions	15
Construction modulaire	15
Impression 3D	15
Automatisation de la construction et robotique	16
Systèmes d'aménagement du territoire	17
Dans la ZonelInno	19
Rôle des données et de la recherche	20
Dans la ZonelInno	21
Prix d'excellence en recherche sur le logement de 2023	22
Qui construit	23
Rôle des partenariats et de l'approche communautaire globale	23
Importance des investissements du secteur privé	24
Secteur sans but lucratif	25
Financement et aménagement de logements pour les Autochtones	26
Solutions reproductibles	26
Développement des capacités	26
Financement du logement autochtone	28
Dans la ZonelInno	29
Inclure les jeunes	30
Dans la ZonelInno	30
Inclure les collectivités privées d'équité	30
Mot de la fin	31
Annexe A : Exposants de la ZonelInno	32

Introduction



La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a créé la Conférence nationale sur le logement de 2024 afin de réunir des gens qui discuteraient de l'accélération de la construction et de l'abordabilité. Des personnes de partout au Canada et d'autres nations se sont réunies pour parler des pratiques exemplaires et émergentes, des nouvelles technologies et des solutions réalisables.

Le présent rapport résume les principaux thèmes relevés lors de la conférence. Tout comme l'évènement, le rapport met l'accent sur les solutions. Il est structuré en trois parties principales :

- Ce que nous construisons
- Comment nous construisons
- Qui construit

La ZonelInno a été un point fort de la conférence. Il s'agissait de bien plus qu'un traditionnel salon commercial pour les innovations. C'était une expérience immersive d'idées, de solutions et de technologies mises en commun dans l'ensemble du secteur. La ZonelInno a aussi donné aux gens l'occasion de discuter avec les praticiens et d'explorer de façon approfondie les solutions et les technologies discutées sur scène. Pour illustrer cette expérience, le contenu de la ZonelInno est évoqué dans l'ensemble du présent rapport. La liste complète des contributeurs de la ZonelInno est fournie en annexe.

Les solutions de logement pour les Autochtones étaient aussi un thème important de la conférence. Ces solutions ont fait l'objet de trois séances spécialisées, ainsi que d'autres tables rondes et de discussions thématiques. Cette approche a été reprise dans une section de la partie « Qui construit » (p. 26 à 28) et dans du contenu supplémentaire tout au long du rapport.

Dans les pages suivantes, vous découvrirez aussi des discussions qui portent sur des initiatives de recherche et de données sur le logement et qui ont eu lieu lors de la conférence. Vous trouverez un résumé des Prix d'excellence en recherche sur le logement (p. 22) et un dialogue tiré de certaines séances thématiques.

Ce que nous construisons

“La crise du logement n’est pas qu’un concept théorique discuté en classe. C’est une réalité que vivent des personnes de tous les horizons au Canada. Cette crise a une incidence sur chacun d’entre nous, non seulement en tant qu’individu, mais aussi collectivement, en tant que pays. ”

Sean Fraser, ministre du Logement, de l’Infrastructure et des Collectivités Canada (LICC)



Écart dans l'offre de logements

Tout au long de la conférence, tout le monde était d'accord quant à l'ampleur et à l'urgence de la situation du logement actuelle au Canada. Un consensus s'est aussi fait autour de l'insuffisance de l'offre : c'est un facteur déterminant de la crise. Lors de cet événement, on a beaucoup évoqué l'estimation de 3,5 millions de logements supplémentaires nécessaires pour atteindre les cibles d'abordabilité.

Cette opinion était partagée des deux côtés de la frontière. Dans son discours d'ouverture, l'honorable Sean Fraser a mentionné que la construction de « millions » de logements est nécessaire pour résoudre la crise nationale du logement au Canada. Pour y arriver, le gouvernement fédéral met en place des mesures visant à :

- réduire les coûts de construction résidentielle;
- faciliter la construction d'habitations en encourageant les villes à faire des changements en matière d'urbanisme à l'échelle locale;
- accroître la production de masse d'habitations.

Dominique Blom, secrétaire adjointe générale du département du Logement et du Développement urbain (Department of Housing and Urban Development, HUD) des États-Unis, a aussi parlé du besoin criant de logements.

Dans son discours principal, elle a mentionné que l'offre de logements est un enjeu crucial aux États-Unis. D'ailleurs, le HUD cherche par tous les moyens à réparer les logements existants, à offrir des subventions pour le logement et à construire des logements.

Voici quelques-unes des solutions dont elle a fait part :

- Investir dans les innovations visant la construction de logements afin de stimuler l'offre aussi rapidement et intelligemment que possible.
- Exploiter le pouvoir de l'administration pour fournir des ressources aux collectivités rapidement et efficacement.
- Veiller à ce que l'innovation et l'équité fassent partie intégrante de tous les travaux.

Si tous s'accordent pour dire que nous avons besoin de beaucoup plus de logements, les nuances des écarts dans l'offre ont aussi été abordées. Une partie de ce dialogue a porté sur les éléments manquants de l'estimation. Par exemple, Rebecca Alty, mairesse de Yellowknife, a souligné dans son discours principal que les projections de la SCHL en matière d'offre de logements n'incluaient pas les territoires. Elle a fait remarquer que ces données sont nécessaires pour mieux comprendre toute l'ampleur de l'écart au Canada. Pour combler cette lacune dans les données, la Ville de Yellowknife prépare une évaluation des besoins en matière de logement afin de déterminer ses besoins actuels et futurs. Cette évaluation comprend également les exigences en matière d'aménagement intercalaire et d'infrastructure.



Le bon type d'offre

« S'il est question uniquement de logements du marché, il y aura encore trop de gens d'ici qui n'auront pas de chez-soi. »

Ministre Sean Fraser

Une deuxième partie du dialogue visait à nous assurer que nous construisons et appuyons le *bon type d'offre*. Ce point a été soulevé dans les conversations sur la façon de répondre aux *besoins des populations vulnérables et privées d'équité*. La question de l'équité générationnelle et la réponse aux besoins des jeunes au Canada ont également fait partie des discussions sur le bon type d'offre. Le besoin de logements abordables et hors marché a fait l'objet d'un accord commun. Il était clair que les logements du marché à eux seuls ne régleraient pas la crise que traverse le Canada.

Dans son discours-programme, le ministre Fraser a souligné que le Canada passe à côté de tout ce qu'ont à offrir les personnes en situation d'itinérance ou vivant dans un logement précaire. Il a déclaré que nous ne devrions pas accepter que l'itinérance soit une réalité dans un pays comme le Canada. De plus, il a dit que nous devons repenser ce que signifie la réussite en matière de logement. Par conséquent, l'accent ne doit plus être mis sur les réalisations du gouvernement, mais plutôt sur la nécessité d'offrir à la population des logements abordables. Pour le ministre Fraser, résoudre la crise du logement ne se résume pas au nombre d'unités construites. Il faut aussi veiller à ce que les personnes qui perdent leur logement aient accès à d'autres options abordables et de taille convenable.

Le ministre a mis en évidence la nécessité de construire plus de logements locatifs pour relever le défi de l'équité générationnelle (qui est devenu l'un des principaux objectifs du budget de 2024). Accroître le parc locatif aide tant les personnes qui veulent louer que celles qui veulent acheter un logement. En augmentant l'offre de logements locatifs, on exerce des pressions à la baisse sur les loyers, ce qui profite aux personnes qui veulent épargner pour une mise de fonds. Les locataires à long terme peuvent aussi profiter d'une réduction du loyer.

Dans le cadre d'une table ronde avec Cheryll Case, Daniele Zanotti, Ray Williams et Krystal Valencia, intitulée *Bâtir un avenir équitable : Innovations en matière de logement pour des collectivités inclusives*, nous avons entendu combien il est important de demander aux collectivités ce dont elles ont besoin, plutôt que de faire des suppositions. La discussion a porté sur la façon de créer des occasions pour mobiliser les gens et maintenir leur engagement. Ainsi, ces personnes seront en mesure de communiquer leurs besoins et il sera possible de mettre en place une offre adéquate.

Logements hors marché

De nombreuses personnes qui ont pris la parole ont insisté sur le fait que le logement du marché ne peut à lui seul résoudre la crise du logement ni soutenir les gens les plus vulnérables de notre société.

Le ministre Fraser a expliqué que la crise du logement touche les gens de façon inégale. Il a indiqué que, pour soutenir les personnes les plus vulnérables, le gouvernement fédéral doit investir directement et à long terme dans le logement abordable partout au Canada. Comme il l'a mentionné dans son discours principal, une partie de la solution du gouvernement consiste à fournir plus de terrains fédéraux pour le logement abordable. Une autre partie de la solution est d'offrir un soutien financier pour accroître le nombre de coopératives d'habitation (une somme de 1,5 milliard de dollars a été engagée pour les coopératives d'habitation en 2022).

Le ministre Fraser a souligné que le soutien gouvernemental au logement abordable est non seulement la bonne chose à faire, mais aussi la bonne décision économique. Le coût d'une mesure préventive comme le logement est beaucoup moins élevé que les coûts associés aux nombreuses visites à l'urgence ainsi qu'aux services de santé mentale, aux tribunaux et à l'application de la loi. Une telle approche permet aussi de mobiliser le potentiel économique des personnes qui, autrement, sont trop occupées à trouver un endroit où vivre.

De nombreuses personnes ont abondé dans ce sens et ont mis en évidence qu'il n'y a pas de solution du marché pour les logements hors marché. Il convient plutôt de combiner des fonds privés et publics accessibles. Tracee Smith, de Keewaywin Capital, a fait remarquer un point important : il n'y a pas suffisamment de fonds publics pour soutenir l'offre de logements sans but lucratif dont tous les groupes ont besoin, y compris les communautés autochtones.

L'utilisation des terrains gouvernementaux, de tous les ordres de gouvernement, est considérée comme un outil important pour augmenter le nombre de logements hors marché. La mairesse Alty a parlé de l'expérience de Yellowknife en matière de lobbying pour les terrains fédéraux excédentaires et le financement. Elle a parlé d'un partenariat fructueux avec le gouvernement fédéral pour le transfert d'une propriété au gouvernement territorial. Celle-ci était anciennement utilisée pour loger du personnel, mais on va y créer des logements abordables.

Les personnes présentes à la conférence ont entendu parler de plusieurs autres initiatives municipales visant à soutenir l'aménagement de logements hors marché. La Ville de Victoria a privilégié les logements locatifs abordables et les coopératives dans le cadre du processus accéléré de son plan communautaire officiel. À Victoria, les ensembles de logements abordables qui respectent les lignes directrices de conception et les permis peuvent recevoir un traitement accéléré et être exemptés des exigences de modification de zonage.

En 2017, la Ville d'Edmonton a lancé une stratégie de logement abordable axée sur la construction de logements. Dans le cadre de cette stratégie, on reconnaissait que la population edmontonienne avait besoin d'un bassin de projets d'ensembles de logements abordables prêts à être mis en chantier. Le conseil municipal a décidé qu'il faudrait offrir des logements abordables dans l'ensemble de la ville. Pour réduire les risques pour les promoteurs, le conseil a aussi convenu de fournir un financement municipal comme investissement initial pour les ensembles. Cette mesure aidera les promoteurs à obtenir plus facilement le financement supplémentaire nécessaire.

Logement, infrastructures et collectivités complètes

« On ne peut pas parler de logement sans parler d'infrastructures. »

Rebecca Alty, mairesse de Yellowknife

La corrélation entre le logement et les infrastructures était un sujet récurrent lors de la conférence. Le ministre Sean Fraser et la sous-ministre Kelly Gillis ont parlé des plans du gouvernement fédéral visant à lier les infrastructures et le logement. Ce lien se reflète dans le prochain changement de nom d'Infrastructure Canada par ministère du Logement, de l'Infrastructure et des Collectivités.

Comme l'a mentionné le ministre Fraser, l'objectif n'est pas seulement de construire des logements, mais aussi de créer des *collectivités complètes*. De telles collectivités proposent des services essentiels à distance de marche des logements, comme des lieux de travail, des parcs, du transport en commun et d'autres commodités locales. Elles regroupent aussi un éventail de types de logements et de modes d'occupation. Dominique Blom du HUD partage cette vision. Il ressort clairement de son travail avec des collègues de partout aux États-Unis que son objectif est de créer des collectivités solides, durables et inclusives pour tout le monde.

La table ronde *Bâtir ensemble a réuni* Ana Bailão de Dream Unlimited Corp., Carol Saab, cheffe de la direction de la Fédération canadienne des municipalités, et George Carras de R-Labs. Ces panélistes ont mentionné de nouveau la nécessité d'avoir plus de logements, mais ont aussi souligné le besoin de disposer de toutes les infrastructures et de tous les services requis pour soutenir ces logements. On parle notamment des services essentiels (eau, égouts, routes) et des services qui permettent de créer une collectivité (bibliothèques, parcs, centres communautaires). Les panélistes ont fait valoir l'importance d'un plan d'infrastructure dont l'envergure et la visée cadrent avec le Plan du Canada sur le logement. Sans cette harmonisation, nous ne serons pas en mesure de permettre aux villes et aux collectivités d'offrir plus de logements. Pour réussir, il faudra que tous les ordres de gouvernement fassent preuve de leadership.

Le dialogue sur les infrastructures et le logement a notamment porté sur le besoin d'infrastructures sociales. Lors de la séance *Passer du concept à la collectivité : Intégrer l'innovation dans la conception de logements collectifs*, nous avons appris l'importance d'un logement qui est socialement connecté, adapté aux personnes âgées et résilient. L'un des éléments clés de cette discussion était le rôle de la conception intentionnelle et des programmes créatifs pour soutenir l'interaction sociale dans les logements collectifs neufs et existants. Ces types de caractéristiques fondées sur les résultats peuvent aider à réduire l'isolement social et la solitude.

Voici quelques exemples :

- Cours
- Couloirs plus larges
- Fenêtres et lumière naturelle
- Places confortables pour s'asseoir dans les halls d'entrée
- Jardins communautaires
- Babillards

Ces considérations sociales ont également été abordées dans le contexte des espaces privés dans les logements collectifs. Un point clé soulevé lors de cette discussion était de permettre la personnalisation des espaces privés afin qu'ils puissent être modifiés pour répondre aux besoins au fil du temps.

Pour bâtir des collectivités complètes, il faut d'importants engagements de financement visant les infrastructures. Rebecca Alty, la mairesse de Yellowknife, a parlé de la nécessité d'éliminer le cloisonnement entre le logement et les infrastructures, surtout dans le cadre des conversations sur le financement. La sous-ministre Gillis a expliqué comment le Fonds pour le développement des collectivités du Canada, le Fonds permanent pour le transport en commun et les futurs programmes fédéraux de financement des infrastructures obligeront les collectivités à définir leurs besoins en matière de logement et à lier ces besoins aux infrastructures.

Au-delà du financement, le ministre Fraser a décrit la création de collectivités complètes comme un état d'esprit et une approche. Selon lui, il faut changer de mentalité : il ne s'agit plus de construire « des unités de stockage où l'on dort, » mais plutôt « des endroits où l'on peut réaliser son plein potentiel ».

L'idée d'un état d'esprit a également fait l'objet d'une séance interactive intitulée *Création conjointe de logements transformationnels : Stratégies pour mobiliser des solutions à la crise du logement*. Cet atelier consistait à « explorer le sujet en profondeur » pour comprendre les mythes et les normes en lien avec le logement. On a demandé aux membres du public de réfléchir à une question clé : « Quelle est la force, l'histoire ou la structure qui nous empêche de réaliser le droit à un logement suffisant au Canada? » De nombreux thèmes se sont dégagés :

- l'abordabilité du logement et le besoin d'infrastructures;
- une planification à court terme associée aux cycles électoraux de quatre ans;
- l'absence de consensus quant à savoir si le logement est un droit de la personne;
- les conversations en vase clos, où l'on ne fait pas appel à des expertises complexes ou différentes pour les types de logements;
- la notion d'une solution universelle de logement partout au Canada;
- les opinions négatives à l'égard de la location, des locataires et des effets perçus du mode d'occupation sur la valeur des propriétés;
- l'existence de la crise du logement (qui semble être le statu quo de notre système économique);
- la perception du logement communautaire comme une solution indésirable et de dernier recours.

La réévaluation de notre approche du logement a été reconnue comme un moyen de briser le cycle de l'inaction et de trouver de nouvelles façons de faire avancer la réalisation progressive du droit à un logement suffisant au Canada. Les thèmes abordés lors de cette séance concernent aussi la création de collectivités complètes.



Dans la ZonelInno



Le ministre Sean Fraser visite la ZonelInno



Échanges avec l'entreprise SHED Ltd.



Gouvernement Tr'ondëk Hwëch'in



Entreprise Sparrow Living

Comment nous construisons

« Si nous voulons combler les écarts dans l'offre de logements, nous devons changer la façon dont nous construisons. »

Ian Arthur, nidus3D

« Si le processus d'obtention des permis est plus long que le processus de construction de l'habitation, il y a un problème. Ne trouvez-vous pas? »

Ramtin Attar, Promise Robotics

De nombreuses séances ont porté sur différents aspects de l'obtention de permis et de la construction résidentielle. Il a été grandement reconnu que pour atteindre nos objectifs de construire beaucoup plus de logements au cours de la prochaine décennie, nous devons changer ces processus. Plusieurs discussions avaient pour sujet *l'accélération de la construction de logements*. En effet, les approches traditionnelles sont considérées comme trop lentes.

On a mis en évidence quatre approches pour accélérer le rythme de la construction résidentielle :

- les conversions de bureaux en logements;
- la construction modulaire;
- l'impression 3D;
- la robotique.

Outre ces méthodes, la conférence a permis de mettre en lumière la réforme des systèmes d'aménagement du territoire. On considère qu'en combinant ces changements, on pourra construire plus de logements à un rythme qui pourrait aider à régler la crise. Une telle évolution permettrait aussi la construction de différents types de logements.



Conversions

Lors d'une séance intitulée *Conversions d'immeubles commerciaux pour accroître le nombre de logements*, nous avons découvert la valeur des conversions de bureaux en logements. L'immeuble Neoma à Calgary y a également fait l'objet d'une présentation. Il s'agit d'une ancienne tour de bureaux de 10 étages et de 100 000 pi² aménagée par Homespace, expressément pour le logement abordable. Cet immeuble, qui représente la première conversion de ce type à Calgary, propose des loyers inférieurs de 40 % à ceux du marché. Il contient 82 appartements (des studios à des logements de deux chambres) et beaucoup d'espace pour les commodités. De plus, on y offre des services de soutien intégrés en partenariat avec d'autres organismes.

Le plus grand défi que pose ce type d'aménagement est de cerner et de saisir l'occasion au bon moment. Les possibilités de conversion étaient plus nombreuses pendant la pandémie de COVID-19 qu'aujourd'hui. À moins que la recherche d'occasions de conversion de bureaux en logements fasse partie de vos principales activités, trouver un immeuble à convertir est une question de chance et de moment opportun. Malgré ce dernier problème, on souligne que, dans le marché approprié, les conversions peuvent être l'option de logement la plus abordable, la plus rapide et la plus écologique.

Construction modulaire

La construction modulaire était une autre solution de logement présentée lors de la conférence. Comme l'a mis en évidence la séance *Changer notre façon de construire : Construction et mise en œuvre*, la construction modulaire comporte plusieurs facettes; elle ne se limite pas à une seule caractéristique. Parmi les exemples évoqués, on retrouve les immeubles en bois massif et à ossature de bois, ainsi que des composants comme les fenêtres et les cuisines.

De nombreux avantages ont été associés aux logements modulaires :

- des délais de construction réduits (plusieurs jours plutôt que plusieurs mois);
- un produit plus écologique que la construction sur place;
- la sécurité accrue des travailleurs (la fabrication de composants hors site est plus sécuritaire que la construction sur place);
- la possibilité de former rapidement les travailleurs semi-spécialisés.

Dans les communautés autochtones et les collectivités nordiques et éloignées, les technologies de construction modulaire peuvent être utilisées pour bâtir en hiver. On peut ainsi poursuivre les activités dans les environnements d'usine sécurisés et faire ensuite l'assemblage sur place. Les collectivités nordiques et rurales se heurtent à des défis uniques liés au transport des matériaux, aux courtes périodes météorologiques propices à la construction et au manque de main-d'œuvre qualifiée à l'échelle locale. James Smith, du gouvernement de la Première Nation Vuntut Gwitchin, Lynne Cormier, du Temiskaming Native Women's Support Group, et la chef Angela Levasseur, de Pewapun, ont souligné les efforts déployés pour intégrer des logements modulaires dans leurs collectivités et pour rapprocher les usines. Ces initiatives ont permis d'accroître l'offre d'emplois locaux, de proposer des logements construits par les occupants et de renforcer la fierté et la résilience de la collectivité.

Impression 3D

Par l'entremise d'un partenariat entre Habitat pour l'humanité Windsor-Essex, nidus3D, l'Université de Windsor et la Ville de Leamington, nous avons découvert les avantages de l'impression 3D pour la construction résidentielle. En collaboration avec l'équipe responsable de l'innovation en matière de logement de la SCHL, cette technologie a été mise à profit pour créer quatre logements locatifs à consommation énergétique nette zéro et conformes au code. Il s'agit d'une première historique pour le Canada et du plus grand ensemble résidentiel imprimé en 3D en Amérique du Nord. Les locataires qui vivent dans ce quadruplex depuis un an et demi ont exprimé leur satisfaction. La technologie s'est aussi révélée efficace sur le plan énergétique.

L'un des principaux avantages de l'impression 3D est qu'elle permet de gagner du temps. Par exemple, pour un petit bungalow en Alberta, nidus3D souhaite effectuer l'impression en trois jours. Dans le cadre d'un partenariat avec une entreprise de logements modulaires qui fournit les systèmes des murs intérieurs, il faut de six à huit semaines pour passer de la fondation à l'occupation. En regroupant ces différentes formes de technologie, une habitation construite en 60 jours est une réalité.

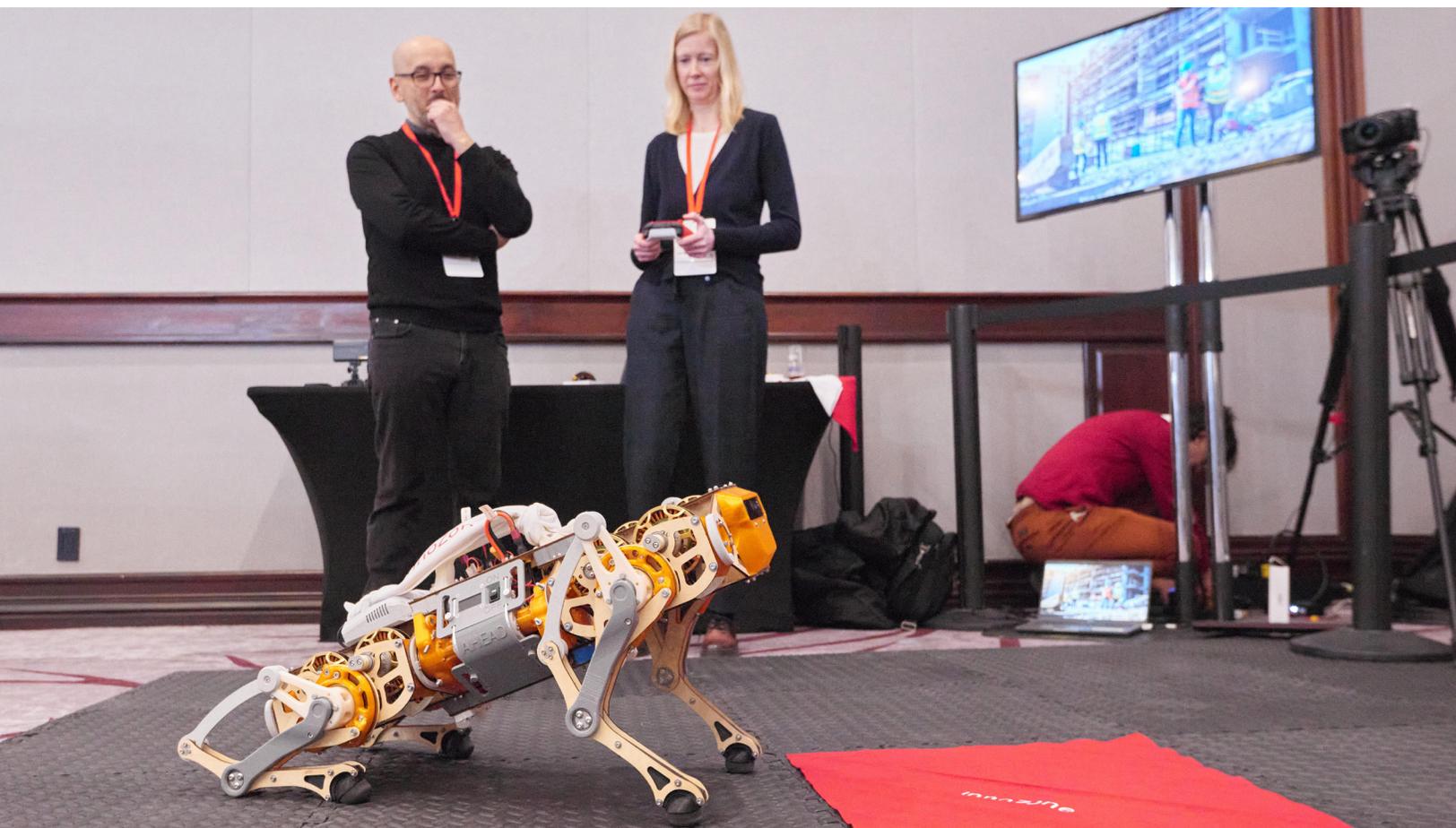
De plus, de nouvelles collaborations avec les communautés des Premières Nations se forment grâce à la technologie d'impression 3D. Par exemple, l'entreprise nidus3D s'est associée à la Nation des Siksika, à Calgary, pour imprimer un quadruplex qui offrira des logements de transition.

Automatisation de la construction et robotique

Dans le cadre de la séance *Construire l'avenir : La révolution robotique dans la construction de logements abordables*, Nhung Nguyen, chef de la direction du groupe Horizon Legacy (site Web en anglais seulement), a expliqué la manière dont son organisation fait appel à la technologie et à l'automatisation dans le domaine du logement. L'entreprise construit, possède et exploite des immeubles commerciaux et résidentiels depuis plus de 70 ans. L'organisation a récemment décidé de consacrer tous ses efforts dans l'automatisation de la construction.

Dans la ville de Gananoque, Horizon Legacy construit un quartier à l'aide de robots sur place. Le quartier comprendra 26 maisons en rangée locatives et abordables, dont la construction a commencé en 2024. La technologie est conforme au Code du bâtiment de l'Ontario. C'est l'un des premiers et des plus grands quartiers au Canada à être construit grâce à l'automatisation.

Horizon Legacy a aussi créé un laboratoire d'automatisation de la construction en 2023. On y soutient la mise à l'essai et l'élaboration de capacités d'automatisation ainsi que la recherche connexe. De plus, l'organisation a formé des réseaux avec des universités, d'autres entreprises et des sociétés d'ingénierie qui partagent le même intérêt pour cette technologie. Ce réseau en croissance a une vision commune : bâtir des logements à un rythme accéléré et à moindre coût tout en remédiant aux pénuries de main-d'œuvre dans le secteur de la construction.



Systèmes d'aménagement du territoire

Une autre solution mise en évidence lors de la conférence est d'accélérer le rythme de la construction résidentielle en changeant les systèmes d'aménagement du territoire. Comme l'a mentionné le ministre Fraser dans son discours-programme, les règlements d'urbanisme ont interdit la construction des types de logements dont nous avons besoin pour accroître l'offre et nous assurer de combler tous les besoins.

Toutefois, au cours des dernières années, certaines municipalités ont changé leurs systèmes d'aménagement. Comme l'a mentionné la mairesse Alty, la Ville de Yellowknife a amorcé la transition dans ce domaine grâce aux mesures prises :

- réviser les règlements de zonage pour éliminer les obstacles à la densité et à certains types de logements;
- permettre les logements collectifs dans tous les secteurs résidentiels;
- réduire les exigences minimales de stationnement afin de libérer de l'espace pour construire des logements;
- augmenter le nombre de logements permis par terrain (il est passé d'un à six);
- faire des dons de terrains (à Habitat pour l'humanité, au gouvernement territorial) pour le logement abordable.

La Ville de Yellowknife a commencé à apporter ces changements majeurs en 2020. Depuis, de nombreuses municipalités du Canada ont modifié de façon semblable leur système d'aménagement. Des représentants municipaux d'Edmonton, de Victoria et de Kitchener ont expliqué comment leur administration a modifié la façon de construire des logements pour créer des collectivités complètes.

À Edmonton, même si l'on avait cerné une lacune et un besoin en matière de logements avec services de soutien, on ne construisait toujours pas de logements. Cette situation est attribuable à une combinaison de facteurs : le syndrome « pas dans ma cour », le zonage et la complexité des projets d'ensembles résidentiels qui nécessitent un cumul de financement provenant de nombreuses sources. Pour augmenter le nombre de logements,

la Ville a pris les mesures suivantes :

- permettre les logements avec services de soutien dans toutes les zones;
- simplifier le processus et réduire les possibilités de contestation en lien avec le syndrome « pas dans ma cour »;
- éliminer le zonage n'autorisant que les maisons individuelles et les exigences minimales de stationnement (Edmonton est la première ville au Canada à procéder ainsi).

En ce qui concerne Victoria, on a reconnu que le processus d'approbation de l'aménagement du territoire est un obstacle important à la construction de logements abordables. On a aussi désigné les approbations comme une occasion et un domaine d'influence municipale. Pour s'assurer que les approbations ne constituent plus un obstacle, l'administration a autorisé la construction de logements du chaînon manquant à l'échelle de la ville. Cette autorisation permet un maximum de 6 logements de plein droit et un maximum de 12 logements en rangée sur des terrains d'angle. La Ville explore actuellement des façons de permettre à l'échelle de la ville l'aménagement d'immeubles résidentiels de quatre à six étages destinés à la location.

La Ville de Kitchener a lancé en 2023 son plan stratégique *Growing Together*. Celui-ci met l'accent sur l'aménagement axé sur le transport en commun afin d'accroître le nombre de logements dans le centre-ville. Il aidera à éviter les modifications aux règlements de zonage et au plan officiel afin de permettre une densité accrue. De plus, le plan ne prévoit aucune exigence minimale de stationnement dans le centre-ville. Voici d'autres caractéristiques :

- une approche par étapes visant à tenir compte de la demande sur le marché autour de chaque arrêt du réseau de train léger;
- un règlement sur le remplacement des logements locatifs;
- l'autorisation d'aménager quatre logements de plein droit partout dans la ville.

Le Fonds pour accélérer la construction de logements³ (FACL) a favorisé la vague de changements et le mouvement de densification rapide dont on a parlé tout au long de la conférence. Comme l'a révélé le ministre Fraser, le FACL a dépassé toutes les attentes, et 179 ententes avaient été conclues au moment où la conférence était en cours. Ces ententes aideront à accélérer la construction de 750 000 logements au cours de la prochaine décennie. Le FACL a depuis reçu un financement complémentaire important dans le cadre du **nouveau** Plan sur le logement⁴ du gouvernement fédéral.

Intelligence artificielle et applications logicielles

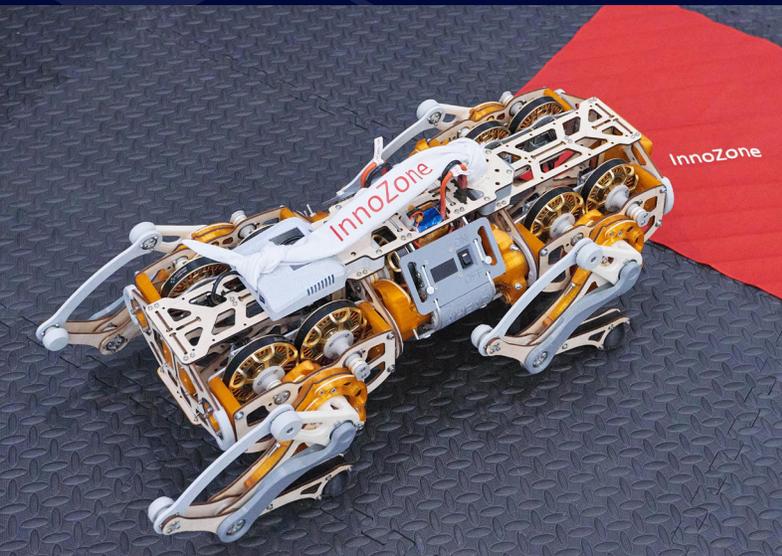
L'intelligence artificielle et les applications logicielles dans les processus d'aménagement municipaux sont aussi considérées comme des solutions pour accélérer la construction résidentielle. Par exemple, dans le cadre de la séance *Au-delà de l'engouement : Le rôle des données, du numérique et de l'intelligence artificielle dans l'accélération des solutions de logement*, on a félicité la Ville de Kelowna d'avoir raccourci les délais en tirant parti de l'intelligence artificielle dans les processus d'octroi de permis et d'approbation.

De même, on a souligné lors de la séance *Comment les municipalités changent leur façon de construire des logements* que la Ville de Kitchener a recours au logiciel de construction de Bluebeam. En permettant au personnel de commenter et d'annoter les plans en temps réel, le logiciel a amélioré la collaboration entre les services. De plus, il a réduit de manière importante les délais d'approbation.

³ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/financement-de-projets-et-financement-hypothecaire/programmes-de-financement/toutes-les-opportunités-de-financement/fonds-pour-accelerer-la-construction-de-logements>

⁴ <https://logement-infrastructure.canada.ca/housing-logement/housing-plan-logement-fra.html>

Dans la ZoneInno



Chien robot de construction d'Ahead.io (STELLA)



Plateforme d'information municipale



Découverte de l'exposition de Montgomery Sisam Architects



Entreprise Rohe Homes

Rôle des données et de la recherche

« Si nous comprenons l'enjeu, nous pouvons y remédier. »

Alina Turner, docteure en philosophie, HelpSeeker

Le besoin de solutions fondées sur les données était un thème récurrent tout au long de la conférence et dans la Zonelnno. Ce sujet s'est exprimé de plusieurs façons. Tout d'abord, on en a parlé dans l'optique du rôle de la collecte de données comme indicateur de priorités. Comme l'a révélé la séance *Solutions fondées sur les données pour les personnes en situation d'itinérance*, il est possible de savoir où se trouve chaque vache en Alberta, mais il n'y a pas d'information précise sur l'itinérance. Il y a maintenant à l'intérieur et à l'extérieur du gouvernement plusieurs organismes et stratégies pour aider à combler les lacunes dans les données sur l'itinérance. On a notamment mis en œuvre :

- un nouveau cadre de données au sein de Logement, Infrastructures et Collectivités Canada pour améliorer la qualité et la disponibilité des données afin de réduire l'itinérance;
- un travail à l'échelle locale pour aider à transmettre les données aux décideurs, comme la création de tableaux de bord sur les taux d'occupation des maisons d'hébergement;
- des technologies novatrices pour résoudre des problèmes, comme des moteurs de recherche pour trouver des services sociaux et l'intelligence artificielle.

Ensuite, le thème a été exprimé au moyen de discussions sur le rôle des données et des faits pour aider à déterminer *la meilleure façon de relever les défis en matière de logement*. Toutes les personnes qui ont pris la parole, qu'elles viennent du Canada ou d'ailleurs, ont souligné le rôle des données probantes pour fournir des renseignements sur les bonnes solutions à adopter.

- Par exemple, Dominique Blom (HUD) a parlé de l'exploitation fructueuse des recherches et des données générées par l'équipe de recherche du HUD pour éclairer les décisions en matière de politiques. Elle a aussi expliqué l'utilité d'avoir accès aux rapports sur le marché de l'habitation de la SCHL. En effet, ces rapports permettent de mieux comprendre les défis communs au Canada et aux États-Unis ainsi que les approches possibles pour trouver des solutions.
- Dans son discours principal, la mairesse Alty a présenté l'analyse qui a aidé à orienter la stratégie de Yellowknife en matière de lobbying pour les terrains fédéraux excédentaires et le financement. Cette analyse a notamment porté de manière approfondie sur les changements démographiques prévus. D'autres municipalités ont favorisé l'aménagement de logements grâce à la recherche sur les obstacles du zonage municipal, les restrictions sur l'aménagement du territoire et les besoins en matière de transport en commun. Les plateformes ainsi que les recherches et les données accessibles au public seront essentielles aujourd'hui et à l'avenir, car on accélère la construction de logements pour suivre le rythme de la demande et de la croissance démographique.

Pour terminer, le thème a été souligné dans un dialogue sur le besoin de nouvelles approches et façons de penser pour éclairer les solutions. Par exemple, la séance *Solutions fondées sur les données pour les personnes en situation d'itinérance : Stratégies novatrices et considérations éthiques a mis en évidence la nécessité d'une approche systémique aux solutions fondées sur les données*. Cette approche comportait deux principaux éléments. Le premier est de comprendre et de répertorier toutes les expériences associées à l'itinérance. Il s'agit par exemple d'exploitation sexuelle des enfants, de toxicomanie et de traite des personnes. Le deuxième est de reconnaître que les données qualitatives sont des données, dans le sens qu'elles doivent être traitées avec la même priorité que les données numériques.

Dans la ZonelInno

Les municipalités, les collectivités et les fournisseurs de logements peuvent maintenant tirer parti d'un éventail d'outils, de plateformes de données et de carrefours de recherche pour réaliser leurs engagements en matière de logement. Voici quelques-unes des plateformes qui sont maintenant offertes pour soutenir diverses collaborations dans le domaine de la construction de logements :

Outils d'évaluation des besoins et des ressources en logement (HART)⁵ de l'Université de la Colombie-Britannique remédient à l'absence de données partagées, reproductibles, comparables et axées sur l'équité pour établir des cibles significatives en matière de logement et mesurer les progrès.

L'Observatoire du logement à faible coût⁶ est un outil en ligne gratuit. Il montre l'emplacement et les caractéristiques des logements locatifs du marché bas de gamme, l'évolution de ce parc locatif au fil du temps et les tendances en matière de logement, comme l'aménagement et l'expulsion. L'outil couvre les régions de Calgary, du Grand Toronto, du Grand Montréal, du Grand Vancouver, de Halifax et de Winnipeg.

L'Enquête canadienne sur le logement⁷ est une enquête biennale qui a débuté en 2018, en partenariat avec Statistique Canada. Elle recueille des renseignements auprès des ménages canadiens sur leur logement, leur collectivité, leurs besoins et leur expérience en matière de logement. Les résultats du cycle 3 seront publiés au début de l'été 2024.

Le Collectif canadien pour la recherche sur le logement⁸ (site Web en anglais seulement) est le carrefour indépendant de recherche, de mobilisation des connaissances et de renforcement des capacités du Réseau conjoint de recherche en matière de logement, qui est financé par la SCHL.

⁵ <https://www.hrc.ubc.ca/>

⁶ <https://lemr.ca/fr/>

⁷ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/recherche-sur-le-logement/enquetes-sur-le-logement/enquete-canadienne-sur-le-logement>

⁸ <https://chec-ccri.ca/about-chec/>



L'équipe du projet Outils d'évaluation des besoins et des ressources en logement (Housing Assessment Resource Tools ou HART) dans la ZonelInno



Le ministre Fraser échange avec l'équipe de l'Observatoire du logement à faible coût dans la ZonelInno.



L'équipe du Collectif canadien pour la recherche sur le logement dans la ZonelInno

Prix d'excellence en recherche sur le logement de 2023

Notre savoir collectif sur les problèmes de logement existant aux quatre coins du pays reste très fragmentaire. Par conséquent, la SCHL est heureuse de constater que de plus en plus de travaux de recherche déterminants sont menés au Canada. Elle souligne ces recherches fructueuses dans le cadre du Programme de prix d'excellence en recherche sur le logement relevant de la Stratégie nationale sur le logement.

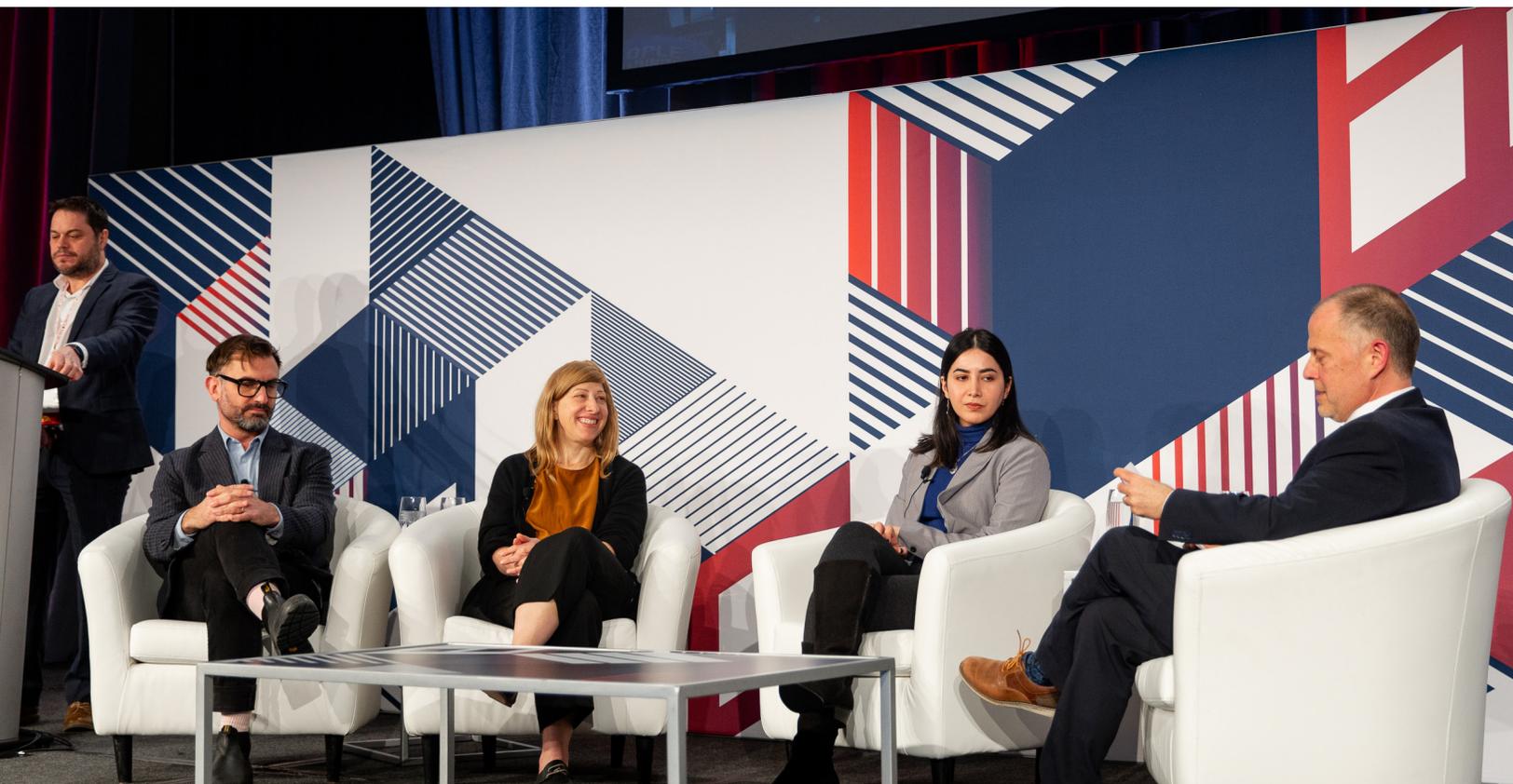
La cérémonie plénière a permis de rendre hommage aux personnes qui ont mené les projets de recherche primés de 2023. Nous avons eu l'occasion d'en apprendre un peu plus sur leur approche, leurs résultats et l'incidence actuelle et future sur la population canadienne. Chaque projet de recherche mis en vedette lors de la cérémonie a contribué de façon importante à notre compréhension collective des défis et des solutions possibles en matière de logement.

Voici les lauréats honorés lors de la cérémonie :

Prix Toit d'or pour le savoir en action : **Applications pratiques d'une approche du logement axée sur les femmes** (BC Society of Transition Houses)

Prix Toit d'or pour l'excellence en recherche sur le logement : **Outils d'évaluation des besoins et des ressources en logement (HART)** (Université de la Colombie-Britannique)

Médaille de la présidence de la SCHL pour la recherche exceptionnelle sur le logement : **ReHousing the Yellowbelt : Changement de zonage de maisons individuelles pour l'aménagement de logements collectifs** (Université de Toronto)



Lauréats des Prix d'excellence en recherche sur le logement, De gauche à droite : Stéphane Poulin (SCHL), Michael Piper (Université de Toronto), Alexandra Flynn (Université de la Colombie-Britannique), Ghazaleh Akbarnejad (BC Society of Transition Houses), Michel Tremblay (SCHL).

Qui construit

« Grâce à la collaboration, nous pouvons trouver des solutions qui mettront réellement fin à la crise nationale du logement. »

L'honorable Sean Fraser

Rôle des partenariats et de l'approche communautaire globale

Tout au long de la conférence, un message cohérent et fort a été transmis : tous les ordres de gouvernement, les secteurs privé et sans but lucratif, les communautés autochtones, les jeunes et les populations privées d'équité doivent travailler ensemble pour remédier à la crise actuelle du logement. Les solutions reposent sur les partenariats et la collaboration. Il est donc essentiel de comprendre ce qui motive chaque partenaire. Ces bases permettent de créer un système où tout le monde bénéficie de solutions potentielles.

Lors de la séance plénière d'ouverture, le ministre Fraser a souligné que toutes les personnes à la conférence voulaient trouver des solutions. Il a ajouté que ces solutions se concrétiseront seulement par un travail collectif, une collaboration et des innovations. Il a aussi fait remarquer que la vaste expertise et les solutions potentielles nécessaires étaient déjà présentes lors de l'évènement. Maintenant, on doit passer au partage et à la mise à l'échelle pour obtenir une incidence optimale.

Dans son discours principal, Dominique Blom du HUD a aussi rappelé l'importance des partenariats et de la collaboration, notamment avec les homologues du Canada. Comme elle l'a mentionné, les échanges continus avec le ministre du Logement du Canada, Statistique Canada, la SCHL et Logement, Infrastructures et Collectivités Canada ont été essentiels au travail du HUD. Compte tenu des défis semblables que le Canada et les États-Unis doivent relever, on considère que la collaboration contribuera à l'atteinte des objectifs communs. Ceux-ci visent la construction de logements, l'élimination de l'itinérance et la création de collectivités équitables et complètes.

On a donné de nombreux exemples de solutions axées sur des stratégies d'inclusion communautaire. Lors de la séance *Bâtir un avenir équitable*, Cheryll Case a présenté les stratégies qu'elle a utilisées dans certains de ses projets d'urbanisme. Un de ceux-ci consistait à mettre à l'essai les concepts des droits de la personne et à déterminer la façon dont ils se traduiraient dans l'aménagement d'une collectivité. Pour ce faire, elle a d'abord mobilisé une collectivité au moyen de plusieurs approches établies :

- rencontrer des gens lors de réunions consultatives;
- se présenter dans des bureaux d'organismes sans but lucratif;
- solliciter au hasard des membres de la collectivité pour les inviter à faire part de leurs histoires et leurs expériences.

Il était intéressant de découvrir la réaction des gens par rapport à ces activités de mobilisation. Les membres de la collectivité ont dit que même si les idées étaient intéressantes, leur souhait était de prendre part au processus. Les gens voulaient décider eux-mêmes à quoi ressemblerait leur collectivité dans le cadre d'une approche axée sur les droits de la personne. Il en est ressorti une nouvelle approche et un exercice de cartographie communautaire impliquant 140 personnes sur une période de quatre mois. Ce processus a clairement montré qu'une densité accrue et la construction de coopératives d'habitation étaient populaires. En changeant la stratégie de mobilisation et en donnant à la collectivité le rôle principal, de nouvelles occasions et solutions se sont présentées.

La nécessité de construire des logements adaptés à la culture a donné lieu à des occasions de partenariat uniques dans les espaces urbains entre des sociétés sans but lucratif et privées. Alex Miller (Big Block) et Bill Dupre (Central Urban Métis Federation Inc.) se sont associés pour réaliser deux grands ensembles de logements abordables. Ceux-ci intègrent une conception culturelle et du transport pour les aînés métis. Comme l'ont mentionné Melanee McAulay (Sacajawea Non-Profit Housing Inc.) et Jeff Neven (Indwell), il faut souvent du temps pour bâtir de tels partenariats. Ces deux parties ont d'ailleurs collaboré à l'offre de logements à des étudiants autochtones en milieu urbain et de logements abordables à des familles du centre-ville de Hamilton, en Ontario.

Importance des investissements du secteur privé

« Les programmes gouvernementaux ne fournissent pas assez d'argent ou n'en ont pas assez pour que tout le monde soit satisfait... le gouvernement n'a pas assez d'argent pour construire des logements. »

Tracee Smith, Keewaywin Capital

Régler le problème du logement coûtera des milliards de dollars, il est donc essentiel d'attirer des investissements privés. Toutefois, on constate parfois des hésitations de la part des investisseurs du secteur privé. Il arrive souvent qu'ils ne connaissent pas très bien les milieux particuliers dans lesquels ils envisagent d'investir. Par conséquent, beaucoup d'investisseurs qui pourraient soutenir les solutions attendent de voir les résultats des programmes pilotes et d'autres initiatives locales. Plusieurs séances pendant la conférence ont porté sur la façon de surmonter cette approche « attentiste ».

Au cours de la séance *Construction, acquisition et préservation : Mettre notre argent au travail*, l'auditoire a découvert trois nouvelles initiatives visant à améliorer l'accès au capital. Le premier exemple est le Fonds Plancher du Centre de transformation du logement communautaire au Québec. Le principe consiste à utiliser les capitaux inutilisés et à regrouper les actifs du secteur du logement communautaire et à but non lucratif. Le Fonds est un instrument dans lequel les institutions et les investisseurs privés peuvent ensuite investir. Il peut accorder des prêts et faire des investissements pour soutenir le logement.

Le deuxième exemple est une initiative pilote dirigée par Tracee Smith, de Keewaywin Capital Inc., en partenariat avec la SCHL. Il s'agit d'un fonds de crédit privé qui aide les Autochtones à construire et à entretenir des logements dans les réserves et hors des réserves. En outre, ce fonds procure aux investisseurs un rendement.

Le troisième exemple concerne la Fondation McConnell, qui indique que 20 % de son portefeuille actuel est constitué d'investissements à retombées sociales (comme le logement abordable). Toutefois, elle est en train de faire passer cette proportion à 100 %. La Fondation trace ainsi la voie vers un nombre accru d'investissements dans le logement au Québec et partout au Canada. Elle élargira son soutien aux projets de construction et de rénovation et est prête à accepter un taux de rendement inférieur.

Ces nouveaux instruments de financement et modèles d'investissement reposent sur des partenariats et des collaborations.

Secteur sans but lucratif

On a souligné le rôle important du secteur sans but lucratif dans la recherche et l'élaboration de solutions en matière de logement. Cependant, les organismes sans but lucratif se concentrent principalement sur leur mission et leur vision, ainsi que sur leurs activités principales. Dans cette optique, ces organismes ont souvent besoin de partenariats pour participer à des solutions de logement novatrices. Par exemple, ils ne disposent pas d'un service d'acquisition qui comprend les modèles financiers sophistiqués. La conférence a toutefois permis de présenter plusieurs exemples de réussite découlant de tels partenariats.

La discussion en groupe *Bâtir ensemble* réunissait Carole Saab (Fédération canadienne des municipalités), George Carras (R-Labs) et Ana Bailão (Dream). Ces panélistes ont présenté des exemples concrets de partenariats fructueux et déterminants avec des entités privées, publiques et gouvernementales. L'un des nombreux exemples fournis pendant la séance était l'aménagement des plaines LeBreton à Ottawa, réalisé sur des terrains fédéraux. Le projet a permis de créer 608 logements (40 % de logements abordables, certains très abordables, certains offerts au loyer du marché et 20 % appartenant à l'Initiative multiconfessionnelle sur l'habitation). Un partenariat solide entre les promoteurs, le secteur sans but lucratif et la Ville a permis de mener à bien ce chantier. Nous ne pouvons pas continuer à compter sur les acteurs traditionnels pour réaliser les activités traditionnelles. Comme l'a ajouté le panéliste George Carras en guise de conclusion, il faut oser essayer de nouvelles approches dans les partenariats.

Financement et aménagement de logements pour les Autochtones

Solutions reproductibles

Les occasions et les solutions liées à l'offre de logements pour les communautés et les gouvernements autochtones sont propres à chaque région. Les régions nordiques et éloignées doivent composer avec des obstacles en matière de logement comme :

- les catastrophes liées aux changements climatiques (p. ex., feux de forêt et inondations);
- les longs hivers qui limitent la saison de construction;
- le manque de main-d'œuvre qualifiée;
- le manque de terrains prêts à la construction;
- les défis logistiques et liés à l'expédition.

En région urbaine, le coût des terrains est élevé et ceux qui sont disponibles pourraient être contaminés. De plus, les organismes sans but lucratif n'ont pas toujours les compétences nécessaires pour aménager des logements dans ce type d'emplacement.

Les communautés autochtones vivant en région éloignée ont utilisé de nouveaux processus et de nouvelles technologies de construction pour favoriser l'aménagement de logements et le développement économique à l'échelle locale. La Nation Crie de Nisichawayasihk, le village Old Crow et la Première Nation de Timiskaming ont tiré parti de la construction modulaire pour former les jeunes, leur inculquer la fierté d'être propriétaire et mettre en place une économie circulaire. Les nations de Nisichawayasihk et de Timiskaming ont mis à profit l'environnement d'usine pour enseigner aux jeunes et aux futurs propriétaires-occupants l'assemblage de panneaux. Les habitations ont ensuite été installées sur leur terrain en moins d'une semaine. Elles étaient prêtes pour la finition intérieure. Dans le village Old Crow, on a fait venir des panneaux et on les a installés rapidement au cours d'une brève période de construction. Grâce à la construction modulaire, la communauté et les propriétaires-occupants ont pu adapter la conception des panneaux aux conditions climatiques de la région et aux besoins locaux.

Comme l'environnement d'usine est contrôlé, on dispose d'un espace sûr pour la construction adaptée aux conditions climatiques. De cette façon, l'assemblage des panneaux peut être fait pendant les périodes hors saison et offrir des emplois locaux.

« C'est très pratique que l'usine soit dans la collectivité... nous pouvons construire une maison entière dans cet immeuble. Ensuite, on ouvre les portes et on fait sortir la maison sur une remorque. »

**Chef Angela Levasseur,
Nation Crie de Nisichawayasihk**

Développement des capacités

Les occasions de développement des capacités ne se limitent pas aux métiers de la construction et de l'aménagement de logements. Les communautés autochtones ont besoin d'architectes autochtones. Dans le village Old Crow, on a recours à un processus de consultation communautaire pour s'assurer que les conceptions sont appropriées du point de vue culturel. En milieu urbain, les organisations Sacajawea Non-Profit Housing Inc. et Central Urban Métis Federation Inc. ont formé des partenariats avec des sociétés d'aménagement non autochtones. Le but était de transférer des terrains et concevoir conjointement des programmes de logement et de soutien. Cependant, c'est la formation d'architectes autochtones qui favorisera le développement économique dans les régions éloignées et urbaines. Une telle approche contribuera aussi à une conception chaleureuse, sécuritaire et adaptée à la culture.

« ... il faut oser et voir si on peut collaborer avec un organisme qui n'est pas autochtone. Vous savez, ce n'est pas arrivé du jour au lendemain pour nous non plus. Il a fallu beaucoup de temps pour établir un climat de confiance. »

Melanee McAuley, Première Nation des Mississaugas de Credit, Clan de l'Aigle
(Sacajawea Non-Profit Housing Inc.)

« Nous devons former nos propres designers et architectes. La plupart des enfants des communautés des Premières Nations disent vouloir travailler en enseignement, en travail social ou dans la police. Pourquoi? Parce que ce sont les métiers qu'ils voient. J'aimerais qu'ils aillent à l'école pour devenir architectes. Ces enfants possèdent une connaissance culturelle unique qui les aidera à construire des habitations adaptées à notre mode de vie et à notre climat. »

Chef Angela Levasseur, Nation Crie de Nisichawayasihk

« Nous avons besoin de logements pour renforcer la résilience économique. »

Shannin Metatawabin (Association nationale des sociétés autochtones de financement)

Financement du logement autochtone

Il faut faire preuve de créativité en matière de financement pour la construction de logements. La sécurité foncière n'est pas possible dans les réserves et l'économie est lente en raison du nombre limité d'emplois disponibles. Il en résulte des occasions d'élaborer des processus créatifs pour l'accès au crédit et la mise au point de produits de prêt « pour les Autochtones, par les Autochtones ». La réorganisation des ressources du gouvernement fédéral pour cibler l'accession à la propriété privée est une autre possibilité connexe. Pour terminer, les personnes qui ont pris la parole ont souligné l'occasion de réévaluer la façon dont le risque est perçu à l'égard des prêts hypothécaires. C'est important surtout car beaucoup d'Autochtones doivent composer avec les restrictions relatives à la propriété des titres fonciers. Ces personnes se trouvent dans cette situation simplement parce qu'elles vivent dans des réserves ou ont été exclues financièrement ou dépossédées de leur terre traditionnelle.

« ... on avance au rythme de la confiance. »

Alex Miller (Big Block)

Le secteur financier offre également des occasions de développement des capacités. Les institutions financières autochtones et les sociétés autochtones de financement élargissent rapidement leurs réseaux. Il s'agit d'une nouvelle occasion d'offrir une souplesse accrue au Fonds pour les habitations du marché des Premières Nations. Cette flexibilité accrue, en partenariat avec Yānonhchia', peut favoriser l'accession à la propriété des Autochtones. Elle permettrait aussi de profiter de solutions de crédit et de prêt qui sont garanties par des institutions financières autochtones. Voici deux autres solutions « pour les Autochtones, par les Autochtones » mises à profit :

- Un bail foncier a été créé pour le projet Snawkw (rapport prêt-valeur de 80 %).
- Le populaire et fructueux programme First Time Home Purchase offert par la Fédération Métisse du Manitoba a créé une résilience financière qui s'est répercutée sur l'économie canadienne.

Pour soutenir cet écosystème en croissance, les souscripteurs, les gestionnaires d'actifs et les assureurs autochtones devront approfondir leurs connaissances et poursuivre leur formation. Par le passé, les communautés autochtones ont toujours bénéficié du mentorat et du perfectionnement de spécialistes de la recherche autochtones dans des domaines clés. Par exemple, des spécialistes juridiques autochtones ont négocié des revendications territoriales. La même approche est nécessaire maintenant pour assurer la formation des jeunes et représenter les perspectives autochtones dans le secteur financier.

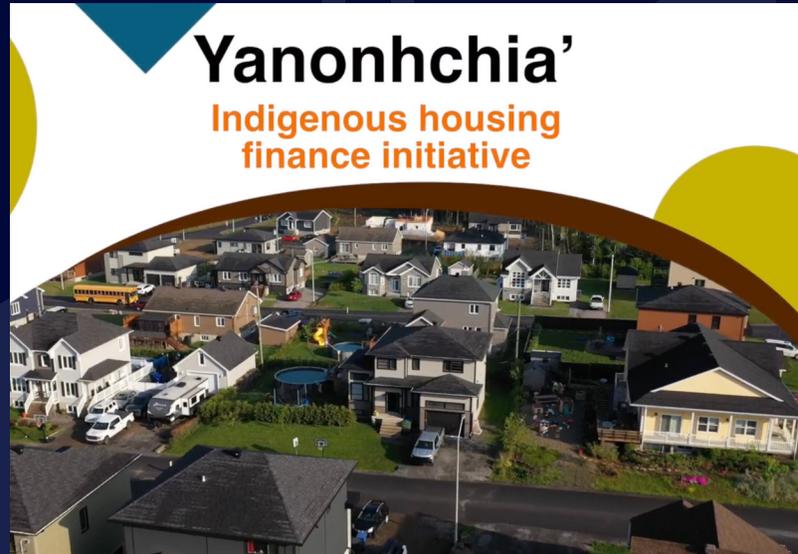
« Nous sommes d'excellents intendants des terres, mais nous devons aussi devenir des intendants du capital. »

Fred Di Blasio (Longhouse Capital Partners)

Dans la ZoneInno



Conceptions communautaires pour des logements spécialisés dans le Nord (Nation Nishnawbe Aski)



Yanonhchia'



Entrepôt de matériaux de construction et installation d'assemblage de logements modulaires du gouvernement de la Première Nation Vuntut Gwitchin



Pewapun Construction Ltd. à Nelson House, au Manitoba

Inclure les jeunes

Les organismes axés sur les jeunes et les étudiants ne sont pas toujours à l'avant-plan lorsqu'on pense à des solutions de logement. Pourtant, lors de la séance plénière de clôture de la conférence, les membres du Conseil jeunesse du premier ministre ont clairement souligné l'importance des jeunes dans le logement. On a félicité un organisme en particulier, l'association étudiante de l'Université de Toronto, pour avoir provoqué des changements dans le domaine du logement abordable.

Voici certaines recommandations visant à aider les jeunes à répondre à leurs besoins en matière de logement :

- accroître le financement du logement pour étudiants.
- responsabiliser le voisinage et s'attaquer au syndrome du « pas dans ma cour » qui empêche la construction de différents types de logements.
- inciter les étudiants à mettre leurs idées en pratique.
- réunir des fonds du gouvernement et des associations étudiantes pour construire des logements sans but lucratif.
- désigner une personne représentant les jeunes dans les conseils d'administration.
- offrir du soutien et du financement aux solutions novatrices (comme l'impression 3D).

Inclure les collectivités privées d'équité

Des nombreuses séances plénières et séances simultanées ont fait ressortir un message commun pendant la conférence. Il s'agissait de la nécessité d'inclure tous les partenaires et résidents touchés dès le début des projets afin de recueillir leurs commentaires et leur point de vue.

Il est essentiel de créer des collectivités inclusives à l'avenir. Au-delà des infrastructures matérielles, il s'agit d'impliquer plus de gens dans les processus connexes. Les expériences vécues doivent être intégrées dans l'élaboration de politiques et la conception de programmes. Il faut absolument s'assurer que les personnes touchées sont entendues à toutes les étapes des processus. Bien que le concept de l'engagement communautaire ait été présent dans bon nombre des séances de la conférence, certaines d'entre elles se sont consacrées à la présentation d'exemples de réussite. Par exemple, lors de la séance plénière *Bâtir un avenir équitable : Innovations en matière de logement pour des collectivités inclusives*, Ray Williams, président du Fonds de prospérité pour l'avancement des communautés noires, un organisme de bienfaisance communautaire a décrit son approche. Celle-ci consiste à mobiliser de façon continue la collectivité à l'égard des programmes et initiatives du Fonds. Ainsi, on s'assure de tenir compte des commentaires essentiels des communautés noires du Canada, puis d'ajuster les activités en conséquence.

Dans la ZonelInno



Fonds foncier communautaire de Kensington Market

Mot de la fin

« Nous traversons une crise du logement et nous devons agir en conséquence. »

Rebecca Alty, mairesse de Yellowknife

« Nous en sommes à un moment où il est inapproprié de renoncer à trouver des solutions pour le logement ou à jouer un rôle, même minime. »

Chris Guérette, Saskatchewan REALTORS® Association

La Conférence nationale sur le logement de 2024 de la SCHL était axée sur les solutions. Comme indiqué dans le présent rapport, les solutions discutées lors de cet événement ont mis l'accent sur différents aspects : ce que nous construisons, comment nous construisons et qui construit.

Le thème principal de notre événement était la nécessité d'agir. Membres du gouvernement, constructeurs d'habitations, fournisseurs de services, groupes de résidents, chercheurs, associations, innovateurs et autres spécialistes du système de logement... tous et toutes nous ont transmis le plus ferme des messages : il est urgent de passer à l'action. Le public a repris ce message à l'extérieur de l'événement, dans une manifestation en faveur de l'accroissement du nombre de logements hors marché et de logements abordables.

De nombreuses mesures pourraient résoudre la crise du logement, et de multiples solutions présentées lors de la conférence étaient de grande envergure. Cependant, nous avons entendu un message complémentaire qui concernait *la valeur de toutes les contributions*, petites et grandes. Nous espérons que les solutions présentées ici et à l'événement vous inspireront dans votre travail.

L'importance de tenir des conférences nationales sur le logement va au-delà du contenu. Ce genre d'événements représente des occasions incroyables d'établir, de développer et de renouveler des relations. C'est grâce à ces relations que nous pouvons répondre à l'appel à l'action et résoudre la crise du logement.

Dans cette optique, nous vous invitons à tirer parti du présent rapport pour entrer en contact avec des contributeurs, les intégrer à votre réseau et vous joindre à nous dans cet appel à l'action.

Pour en savoir plus, consultez le [Plan du Canada sur le logement](#)⁹ et restez à l'affût pour connaître les détails de notre prochaine Conférence nationale sur le logement.

⁹ <https://logement-infrastructure.canada.ca/housing-logement/housing-plan-logement-fra.html>

Annexe A : Exposants de la ZoneInno

[AECO Innovation Lab Inc.](#)¹⁰ (site Web en anglais seulement)

[Ahead.io](#)¹¹ (site Web en anglais seulement)

[Architecture Sans Frontières Québec](#)¹²

[Assembly Corp](#)¹³ (site Web en anglais seulement)

[Cahdco](#)¹⁴ (site Web en anglais seulement)

[Centre de transformation du logement communautaire](#)¹⁵

[Collectif canadien pour la recherche sur le logement](#)¹⁶ (site Web en anglais seulement)

[Construct 360](#)¹⁷ (site Web en anglais seulement)

[Fiducie foncière communautaire de Kensington Market](#)¹⁸ (site Web en anglais seulement)

[Gouvernement de la Première Nation Vuntut Gwitchin](#)¹⁹ (site Web en anglais seulement)

[Gouvernement Tr'ondëk Hwëch'in](#)²⁰ (site Web en anglais seulement)

[HelpSeeker](#)²¹ (site Web en anglais seulement)

[Institut urbain du Canada](#)²² (site Web en anglais seulement)

[Kindred Works](#)²³ (site Web en anglais seulement)

[Low End of Market Rental Housing Monitor \(LEMR\)](#)²⁴

[Montgomery Sisam Architects Inc.](#)²⁵ (site Web en anglais seulement)

¹⁰ <https://www.aecoinnovationlab.com/>

¹¹ <https://ahead.io/index.html>

¹² <https://www.asf-quebec.org/>

¹³ <https://assemblycorp.ca/>

¹⁴ <https://www.cahdco.org/>

¹⁵ <https://centre.support/the-plancher-fund/>

¹⁶ <https://chec-ccrl.ca/>

¹⁷ <https://www.construct360.ca/>

¹⁸ <https://kmclt.ca/>

¹⁹ <https://www.vgfn.ca/>

²⁰ <https://www.trondek.ca/our-programs-services/housing-infrastructure/>

²¹ <https://www.helpseeker.org/>

²² <https://canurb.org/fr/>

²³ <https://kindredworks.ca/>

²⁴ <https://lemr.ca/fr/>

²⁵ <https://www.montgomerysisam.com/>

Nation Nishnawbe Aski²⁶ (site Web en anglais seulement)

Pewapun Contraction Ltd.²⁷ (site Web en anglais seulement)

Ratio.City²⁸ (site Web en anglais seulement)

Recherche sur le logement de la SCHL²⁹

Rohe Homes³⁰ (site Web en anglais seulement)

SHED (Strategic, Healthy, Ecological Design) Ltd.³¹ (site Web en anglais seulement)

Sparrow Living³² (site Web en anglais seulement)

Tapestry Capital Solidaire³³

Université de la Colombie-Britannique – Outils d'évaluation des besoins et des ressources en logement (HART)³⁴

Université de la Colombie-Britannique – Plateforme « Kit-of-Parts » (KOPPS)³⁵ (site Web en anglais seulement)

UTILE³⁶

Village Urbain et Sid Lee Architecture³⁷

Ville de Kelowna³⁸ (site Web en anglais seulement)

Vivre En Ville³⁹

WoodGreen Community Services⁴⁰ (site Web en anglais seulement)

ZS2 Technologies Ltd.⁴¹ (site Web en anglais seulement)

²⁶ <https://www.nan.ca/>

²⁷ <https://pewapun.com/lander>

²⁸ <https://www.ratio.city/>

²⁹ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/recherche-sur-le-logement>

³⁰ <https://www.rohehomes.com/>

³¹ <https://www.shedlightly.com/>

³² <https://sparrowshare.com/>

³³ <https://tapestrycapital.ca/fr/>

³⁴ <https://hart.ubc.ca/>

³⁵ <https://cidlab.ok.ubc.ca/kit-of-parts-platform-system-kopps-to-provide-affordable-sustainable-and-resilient-housing-in-canada/>

³⁶ <https://www.utile.org/>

³⁷ <https://villageurbain.org/cohabitat>

³⁸ <https://www.kelowna.ca/homes-building/building-permits-inspections/apply-building-permit>

³⁹ <https://vivreenville.org/>

⁴⁰ <https://www.woodgreen.org/>

⁴¹ https://zs2technologies.com/?utm_campaign=gmb